



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE VICÁLVARO  
**FECHA RECEPCIÓN:** 24 de agosto de 2006  
**ASUNTO:** Habilitación de trasteros en planta inferior a la baja, nivel - 1.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*En la actualidad se tramitan, por estos técnicos, dos expedientes referidos a la construcción e instalación de trasteros en plantas inferiores a la baja, niveles -1.*

*El expediente 119/2006/02665, trata de una consulta urbanística común sobre la habilitación de trasteros en locales ubicados en las plantas inferiores a la baja, nivel -1, de sendos edificios residenciales situados en C/ Casalarreina nº 20 y 22 (posterior).*

*El expediente 119/2005/01590, trata de una solicitud de licencia urbanística para la construcción de trasteros en planta inferior a la baja, nivel -1, de un edificio residencial situado en la C/ Villacarlos, 20.*

*En el caso del edificio de C/ Casalarreina, 20, plantean la construcción instalación de 50 trasteros cuando el edificio sólo cuenta con 20 viviendas. Asimismo en el edificio de C/ Villacarlos 20, que cuenta con 20 viviendas, proyectan 53 trasteros.*

*Vistos los artículos 7.2.3-2.b, 7.2.8.2 a y 7.3.4-2d de las normas urbanísticas, y dado que se trata de edificios cuya construcción se remonta a hace más de 30 años, la cuestión es si son de aplicación, entre otras, las siguientes condiciones:*

- *El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente **a través de zonas comunes del edificio donde se ubican**.*
- *El número máximo de trasteros será **uno por vivienda del edificio donde se ubican**.*
- *La superficie construida de cada trastero será como máximo de 6 m<sup>2</sup>.*



## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la Sección de Licencias del Distrito de Vicálvaro, se informa lo siguiente:

La definición de trastero se encuentra recogida en el artículo 7.3.4.2.d) de las NN.UU. del PGOUM/97 como pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. En dicho artículo asimismo se establecen las condiciones que deben cumplir los mismos para no computar edificabilidad.

La Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo nº 72 de la sesión celebrada el 23 de octubre de 1998 sobre “superficie máxima de los trasteros: Interpretación del artículo 7.3.4-2.d) de las Normas Urbanísticas” señala:

*“A efectos de preservar el carácter intrínseco de los trasteros como piezas no habitables, y su configuración como uso asociado al servicio de la vivienda, aquéllos que se sitúen en plantas distintas a las admitidas para el uso de vivienda, independientemente de que computen o no en edificabilidad, deberán cumplir las condiciones i), ii), iii), vi), y vii del Artículo 7.3.4.d) de las Normas Urbanísticas, y, en cualquier caso, la superficie máxima de cada trastero no podrá superar el 25% de la superficie de la vivienda a la que se asocia.*

Es decir, que son condiciones necesarias, para que las piezas que se plantean implantar en las plantas inferiores a la baja en los edificios sitos en C/ Casalarreina nº 20 y C/ Villacarlos nº 20 tengan condición de trasteros:

- **El acceso se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.**
- **El número máximo de trasteros será uno por vivienda.**
- Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.
- Deberá dar cumplimiento a la normativa de prevención de incendios.
- **La superficie máxima de cada trastero no podrá superar el 25 % de la superficie de la vivienda a la que se asocia.**

La aplicación del artículo mencionado viene justificada en el artículo 7.3.2.1 de las NN.UU.



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
durbanismo@munimadrid.es

La construcción de piezas sin el cumplimiento de las condiciones mencionadas supone la implantación de uso industrial en su clase de almacenaje, por lo que sería preciso verificar si dicho uso es admisible y, en caso afirmativo, las condiciones específicas para la implantación del mismo.

Madrid, 28 de agosto de 2006